Image not found or type unknown

Promesse de vente : non réalisation condit° suspensive (prêt)

Par **SABAS Joelle**, le **12/10/2018** à **23:33**

Bonsoir,

J'ai signé le 26 juillet dernier la promesse de vente d'un bien immobilier.

Cet avant-contrat stipule au titre de la condition suspensive particulière que *le bénéficiaire doit au plus tard le 15 octobre 2018 à minuit, présenter l'obtention d'une ou de plusieurs offres définitives de prêts.et que*
Dans le cas où le bénéficiaire n'aurait pas apporté la justification requise dans ce délai, les présentes seront caduques, ***le terme étant considéré comme extinctif****. Par la suite le promettant retrouvera son entière liberté."*

Mon notaire aujourd'hui, le 12 octobre 2018, m'informe que *son client s'est substitué une SCI familiale qui est en cours de constitution et que l'offre de prêt n'est donc pas encore établie et ne le sera pas pour la date butoir du 15 octobre prochain.*

Il m'informe aussi que l'acquéreur sollicite une prorogation de délai tout en confirmant son intention sérieuse d'acquérir l'appartement[/i et il me demande si je suis d'accord pour cette prorogation.

Il est aussi précisé dans la promesse de vente qu'elle expirera le 2 novembre 2018 à 16 heures, soit dans trois semaines.

Serais-je bien fondée en droit à accepter une prorogation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire compte tenu du caractère extinctif qui lui est associé ?

Merci pour vos réponses !!!

Par **Visiteur**, le **13/10/2018** à **01:09**

Bonjour
Vous n'êtes pas obligé d'accepter, mais si vous le faites, il faut que cette prolongation comporte mention d'un changement d'intitulé de l'acquereur.

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **07:18**

Je vous remercie pour votre réponse.

Vous voulez dire que l'accord de la prorogation de la condition suspensive devra être adressé au nom de la SCI acquéreuse laquelle est en cours de constitution ?

Merci

Par **Tisuisse**, le **13/10/2018** à **07:26**

Bonjour,

A mon humble avis, cette création de SCI de la part de votre acheteur, cache quelque chose car on ne créé pas une SCI comme ça, du jour au lendemain, c'est une idée qui a besoin de mûrir. M'est avis que vous devriez refuser de repousser la date butoir et vous devriez, au contraire, demander au notaire l'application de la clause de pénalité. Cette clause suspensive concernait le signataire, futur acquéreur, pas une SCI.

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **08:04**

Merci Tisuisse pour votre réponse.

Je ne me sens pas en confiance avec le bénéficiaire de la promesse de vente ni avec mon notaire.

Notaire : je lui ai écrit que sur les conseils de mon mandataire immobilier, je souhaitais signer un compromis de vente parce qu'il protégeait mieux les intérêts du vendeur que la promesse de vente.

Résultat : 3,5 mois après l'acceptation de l'offre présentée par un avocat fiscaliste via l'agence immobilière, je suis convoquée le 26 juillet dernier pour signer une promesse de vente dont je ne voulais pas.

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **08:13**

Bénéficiaire, avocat fiscaliste de profession:

Deux jours avant la signature de la promesse de vente,je reçois un projet d'avant-contrat rédigé par le notaire du bénéficiaire, erroné sur les informations me concernant (pacs, profession,...) et ne précisant pas les informations relatives au prêt (montant, durée de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

remboursement,...).

Aux dires de l'agence, la profession du bénéficiaire devait permettre de faciliter la constitution de la SCI mais le mèl de mon notaire précise qu'elle est en voie de constitution sans qu'il m'en précise le stade (rédaction des statuts, annonce,...).

Par **Tisuisse**, le **13/10/2018** à **08:57**

Rien ne vous oblige à accepter le notaire de l'acquéreur. Vous avez tout intérêt à avoir votre propre notaire. En effet, la SCI étant faite au nom d'un avocat fiscaliste, qui dit "avocat" dit "expert du droit", son contrat va comporter des clauses tournées, rédigées en sa faveur et son notaire, qui a intérêt à ce que l'affaire se fasse, ne dira pas non et ne vous avertira pas des clauses qui pourraient être ambiguës alors que VOTRE notaire, lui, pourra en déceler. C'est pourquoi la prudence est de rigueur. Vous avez signé un compromis avec une personne physique, elle n'a pas respecté les clauses de ce compromis, via votre notaire vous refuserez de signer un nouveau document et demanderez l'application de la clause de pénalité. Vous préciserez aussi, toujours via votre notaire personnel, que, conformément à la clause de pénalité, vous êtes de nouveau libre de mettre votre bien en vente et recherchez un nouvel acquéreur.

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **09:06**

Je vous remercie à nouveau Tisuisse pour vos conseils avisés.

Sur le sujet de la clause de pénalité que je pourrais demander au bénéficiaire via mon notaire, après m'être renseigné sur d'autres sites, il ne me semble pas qu'elle me permette de me "libérer" du bénéficiaire de la promesse de vente.

Par **Tisuisse**, le **13/10/2018** à **10:36**

Mais si, cette clause devrait comporter cette libération.

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **11:25**

Merci Tisuisse.

Je viens de relire à nouveau la promesse de vente signée le 26 juillet dernier.

L'absence de présentation par le bénéficiaire au plus tard le 15 octobre 2018 à minuit, d'une ou de plusieurs offres définitives de prêt, rend caduque la promesse de vente et rend possible la demande d'application de la clause de pénalité qui compense l'immobilisation de mon bien depuis 6 mois.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **SABAS Joelle**, le **13/10/2018** à **11:34**

Pour Tisuisse :

Je ne dispose que d'un mèl émis hier par mon notaire précisant que "l'offre de prêt n'est donc pas encore établie et ne le sera pas pour la date butoir du 15 octobre prochain."

Suis-je en droit de me contenter de ce message avant d'accepter ou de refuser la prorogation de la condition suspensive demandée par le bénéficiaire ?

N'ai-je pas intérêt à demander à mon notaire d'envoyer à partir du 16 octobre prochain, une lettre mettant en demeure le bénéficiaire de nous faire connaître les démarches qu'il a entreprises depuis la signature de la promesse de vente ?

Mon notaire me semble manquer de sérieux.

Par **Tisuisse**, le **13/10/2018** à **11:42**

Il faut exiger du notaire le maintien de la date de signature de l'acte définitif, date prévue au départ. Si l'acquéreur n'a pas eu son prêt et ne peut donc pas signer, le notaire devra établir un constat de carence et vous pourrez alors demander l'application de la pénalité prévue sur la promesse de vente (appelée aussi : compromis de vente). Il appartiendra alors à l'acquéreur, s'il veut récupérer la somme qu'il a engagée, qu'il a bien fait, en temps et en heures, toutes les démarches pour obtenir son prêt mais que ce prêt a été refusé par les banques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés